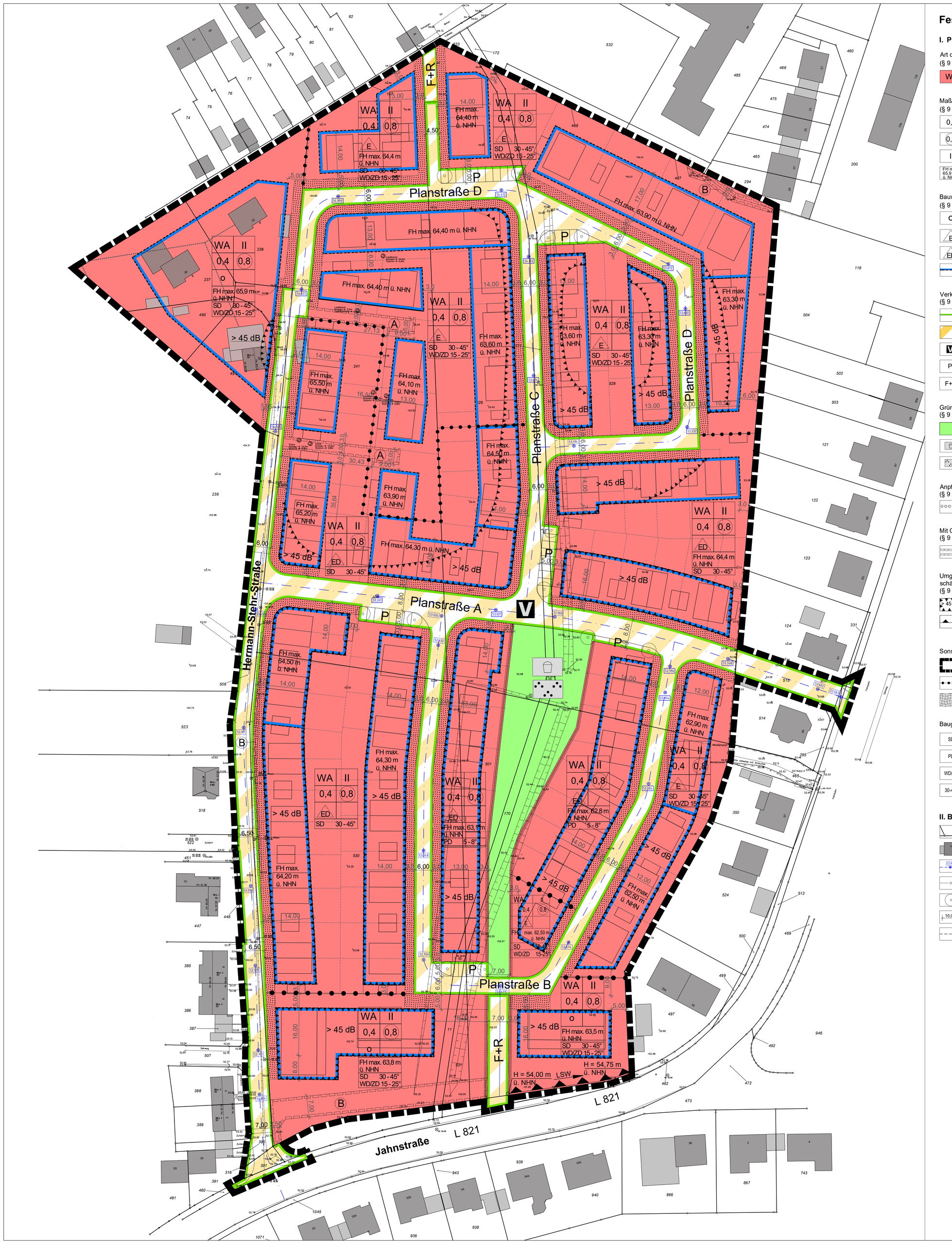


Festsetzungen nach BauGB

I. Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gliederung nach § 1 Abs. 6 BauNVO (siehe textl. Festsetzung unter III.1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 – Grundflächenzahl
0,8 – Geschossflächenzahl
II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH max. 65,9 m ü. NHN – Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (siehe textl. Festsetzung unter III.2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

O – offene Bauweise
E – nur Einzelhäuser zulässig
ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V – Verkehrsberuhigter Bereich
P – öffentliche Parkfläche
F+R – Fuß- und Radweg

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Parkanlage

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Anpflanzen: Hecke (siehe textl. Festsetzung unter III.8)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung unter III.6)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

> 45 dB – Umgrenzung von Bereichen, in denen für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung festgesetzt sind (> 45 dB)
LSW – Lärmschutzwand (LSW) mit Höhenangabe in Metern über NHN und einer Schalldämmung von DLr > 24 dB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Vorgartenzone (siehe textl. Festsetzung unter III.4, III.5 und IV.3)

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

SD – Dachform: Pultdach (siehe textl. Festsetzung unter IV.2)
PD – Dachform: Satteldach (siehe textl. Festsetzung unter IV.2)
WD/ZD – Dachformen: Walm-/Zeltdach (siehe textl. Festsetzung unter IV.2)
30-45° – zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

II. Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

601 – Flurstücksgrenzen und -nummern
Gebäude-Bestand
FH 50,0 – Straßenhöhen (geplant)
vorhandene unterirdische Leitungen
geplante Bäume (nachrichtlich)
10,00 – Bemaßung von Abständen und Bautiefen
vorhandene Telekommunikationslinien (Telekom)

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Unzulässige Nutzungen
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Firsthöhe
Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü.NHN). Die maximal zulässige Firsthöhe (oberste Begrenzung der geneigten Dachfläche) ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Baugrenzen dürfen für die Anlage von nicht überdachten Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sind in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
Ausnahmsweise können in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen offene, nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden, sofern diese bauordnungsrechtlich erforderlich sind und nicht in den seitlichen Abstandsflächen des Hauptgebäudes nachgewiesen werden können.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
Ausnahmsweise können in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen Mülltonnen- und Fahrradabstellanlagen mit einem Mindestabstand zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von 0,5 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Anlieger sowie die Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, die mit Ⓐ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
Die Stadt Bergkamen sowie die Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, die mit Ⓑ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schallschutz für Innenräume
In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen (Isophonenlinien > 45 dB) bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind geeignete schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder einem Verfahren zur Genehmigungsfreistellung ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der baurechtliche Nachweis der Einhaltung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
Dachbegrünung
Pultdächer mit einer Dachneigung bis 8° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.
Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 10° sind flächendeckend extensiv unter Einbringung einer Substratschicht von mindestens 6 cm zu begrünen.

Anpflanzung von Schnitthecken
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzenden Schnitthecken sind auf den an die öffentliche Grünfläche und Fuß- und Radweg angrenzenden Wohngrundstücken mit standortgerechten Sträuchern im Pflanzabstand von 0,3 m zur Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Die Heckenpflanzen sind in einer Höhe von mindestens 50 cm zu wählen. Die Schnitthecken sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgängigkeit mit gleichartigen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Gehölzauswahlliste Schnitthecken:

Berberis thunbergii	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Cornus mas	Kornelkirsche

IV. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

1. Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppel- und Reihenhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Sockelausbildung, gleicher Dachform und gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachüberständen auszuführen.

2. Dächer
Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern (SD) zulässig, sofern die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreitet.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei den Dachformen Pultdach, Zeltdach und Walmdach unzulässig.
Der Aufbau von Solaranlagen ist bei allen Dachformen zulässig und gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift. Solaranlagen sind mit gleicher Neigung des Daches parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen zu allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,50 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.

3. Vorgartenzone
Die als Vorgartenzone gekennzeichneten Bereiche sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Sie sind hierzu vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
In den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen sind Versiegelungen und Pflasterungen sowie Kies-, Schotter-, Splitt- und Steinschüttungen („Schottergärten") o. ä. unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die notwendige Zuwegung zum Hauseingang bis zu einer maximalen Breite von 2,0 m sowie erforderliche Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m sowie die unter den Festsetzungen III.4 und III.5 genannten Ausnahmen.
Sofern gemäß der Festsetzung III.5 zulässige Mülltonnen- und Fahrradabstellanlagen in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen von der erschließenden Straßenverkehrsfläche aus wahrgenommen werden können, sind diese zur Abschirmung mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste unter III.8 zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

4. Einfriedungen
Entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Errichtung von festen, blickdichten Einfriedungen (z.B. Sichtschutzzäune, Mauern, Gabionen o. ä.) unzulässig. Ausgenommen hiervon sind blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Stabmattenzäune ohne Sichtschutz, Maschendrahtzäune o. ä.) bis maximal 1,00 m Höhe in Kombination mit einer durchgehenden Hecke aus Gehölzen gemäß der Pflanzliste unter III.8.
Entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind nur blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Stabmattenzäune ohne Sichtschutz, Maschendrahtzäune o. ä.) bis maximal 1,60 m Höhe zulässig.

V. Hinweise

1. Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Ent-deckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet mit einem Blindgängerverdachtspunkt. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher der Verdachtspunkt durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen. Darüber hinaus müssen die Flächen im Bereich des Bombenabwurfgebietes auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht werden.

3. Bodenarbeiten
Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Tel.: 02303/27-3569, sofort zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen.

4. Sekundär- und Ersatzbaustoffe
Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 LAGA als Trag- oder Gründungsschicht unterhalb des geplanten Neubaus oder zur Herrichtung des Grundstücks ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.
Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1 : 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

5. Technische Regelwerke
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans herangezogenen technischen Regelwerke, die nicht öffentlich zugänglich sind (z.B. DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien), können während der Dienstzeiten beim Amt für Stadtplanung, Klimaschutz, Straßen und Grünflächen der Stadt Bergkamen eingesehen werden.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bergkamen hat am ..... gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

..... Bürgermeister
..... Schriftführer

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. ..... der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.

..... Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in Form einer Bürgerversammlung am ..... unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

..... Bürgermeister

Billigungs- und Offenlagebeschluss
Der Rat der Stadt Bergkamen hat am ..... diesen Bebauungsplan gebilligt und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

..... Bürgermeister
..... Schriftführer

Bekanntmachung
Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB am ..... im öffentlichen Bekanntmachungsblatt Nr. ..... der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.

..... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen hat in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bergkamen hat am ..... gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

..... Bürgermeister
..... Schriftführer

Rechtswirksamkeit
Der Satzungsbeschluss vom ..... ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. ..... der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 (4) der Gemeindeordnung NRW wird dieser Bebauungsplan mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

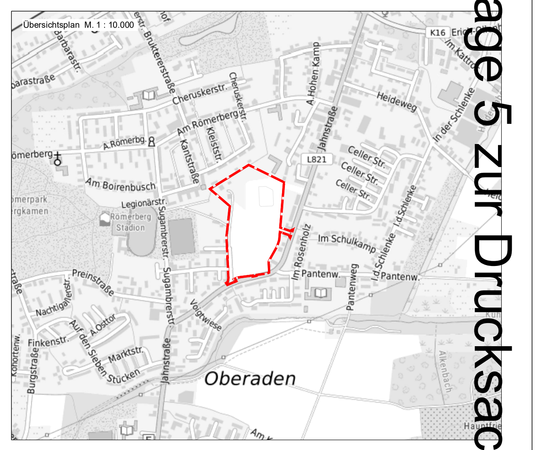
..... Bürgermeister

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90). Die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand ..... überein. Die Grenzen der Flurstücke stimmen mit der Vermessung Stand ..... überein, welche zukünftig in das Liegenschaftskataster übernommen wird. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

..... Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Rechtsgrundlagen
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist i.V.m.

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1.12.2021 (GV. NRW S. 1353)



Stadt Bergkamen

Bebauungsplan Nr. OA 125

"Jahnstraße/Hermann-Stehr-Straße"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt

M. 1 : 500

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund - Tel. 0231/557114-0

Anlage 5 zur Drucksache Nr. 12/0696